



Webcast IT 2026

Noviembre 6, 2025



Presentado por:

Santiago Donato, Gerente de Relación con Inversores y ASG
Leonardo Magliocco, Gerente de Finanzas



Principales Acontecimientos del IT 26 y Posteriores

1

GANANCIA NETA DE ARS 163.438 MM EN 1T 26

Comparado con una pérdida de ARS 143.662 MM en IT 25, impulsado principalmente por una ganancia por el valor razonable de las propiedades de inversión.

2

CRECIMIENTO EN INGRESOS Y OCUPACIÓN EN MALLS

A pesar de una caída en ventas de locatarios (-7% vs. 1T25)

3

ADQUISICIÓN DE “AL OESTE” SHOPPING POR USD 9 MM

20.000 m² de ABL + 12.000 m² de expansion potencial.

4

RENTAS Y OCUPACIÓN ESTABLE EN OFICINAS

5

AVANCE EN DESARROLLOS EN CURSO

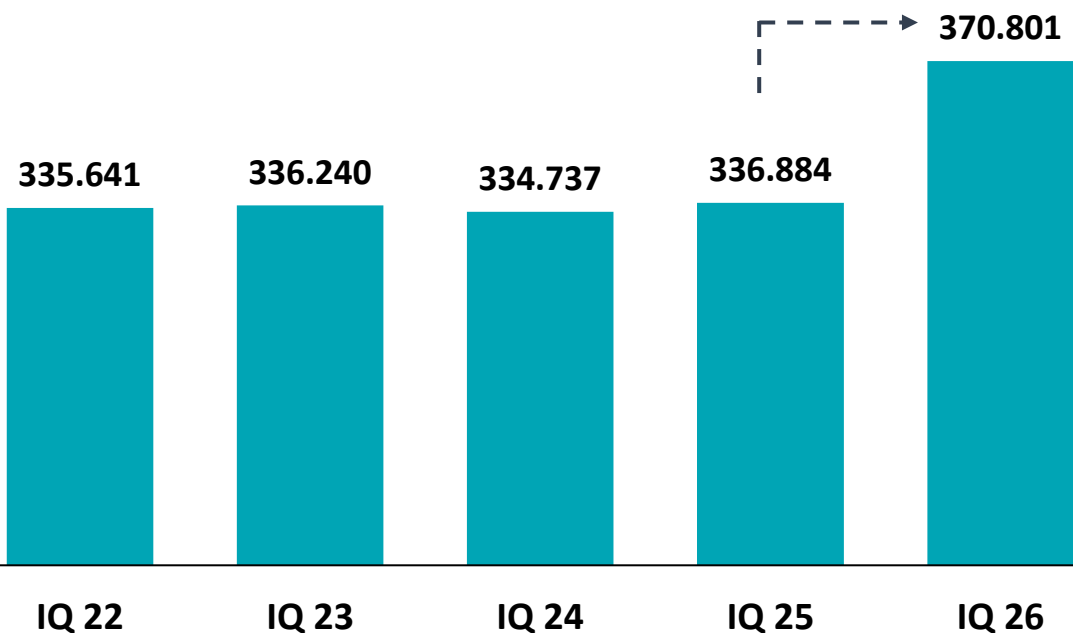
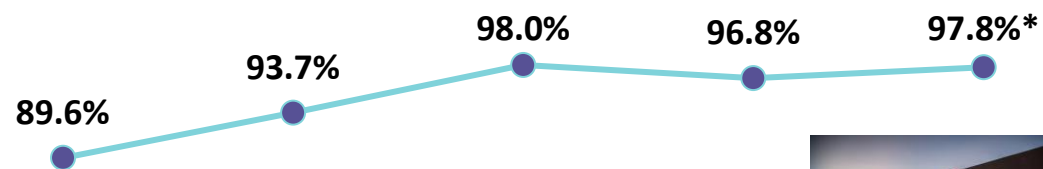
Shopping Distrito Diagonal (La Plata) e infraestructura en Ramblas del Plata

6

DISTRIBUCIÓN DE DIVIDENDO EN EFECTIVO EN NOV-25

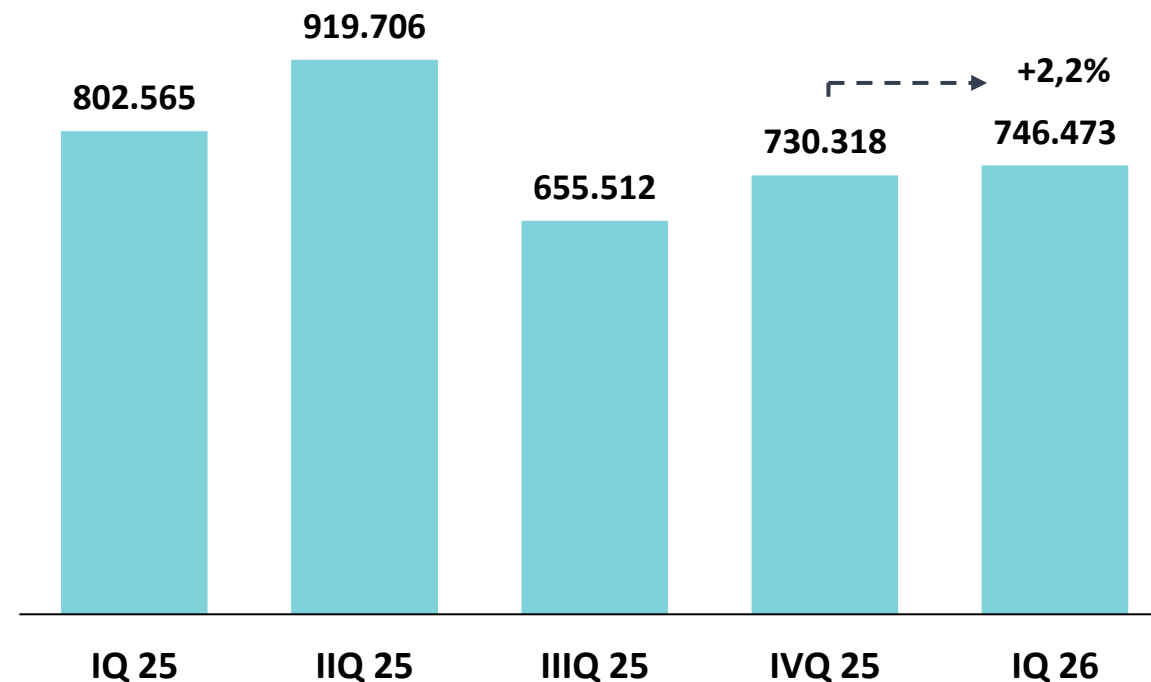
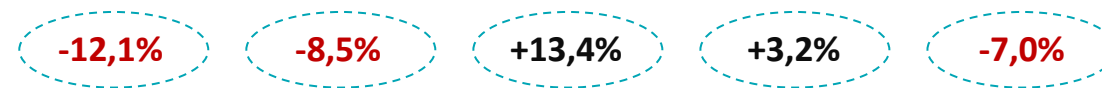
ARS 173.788 MM (ARS 224.84 por acción y ARS 2.248,4 per ADR). ~10% dividend yield

Stock (ABL: m2) y Ocupación



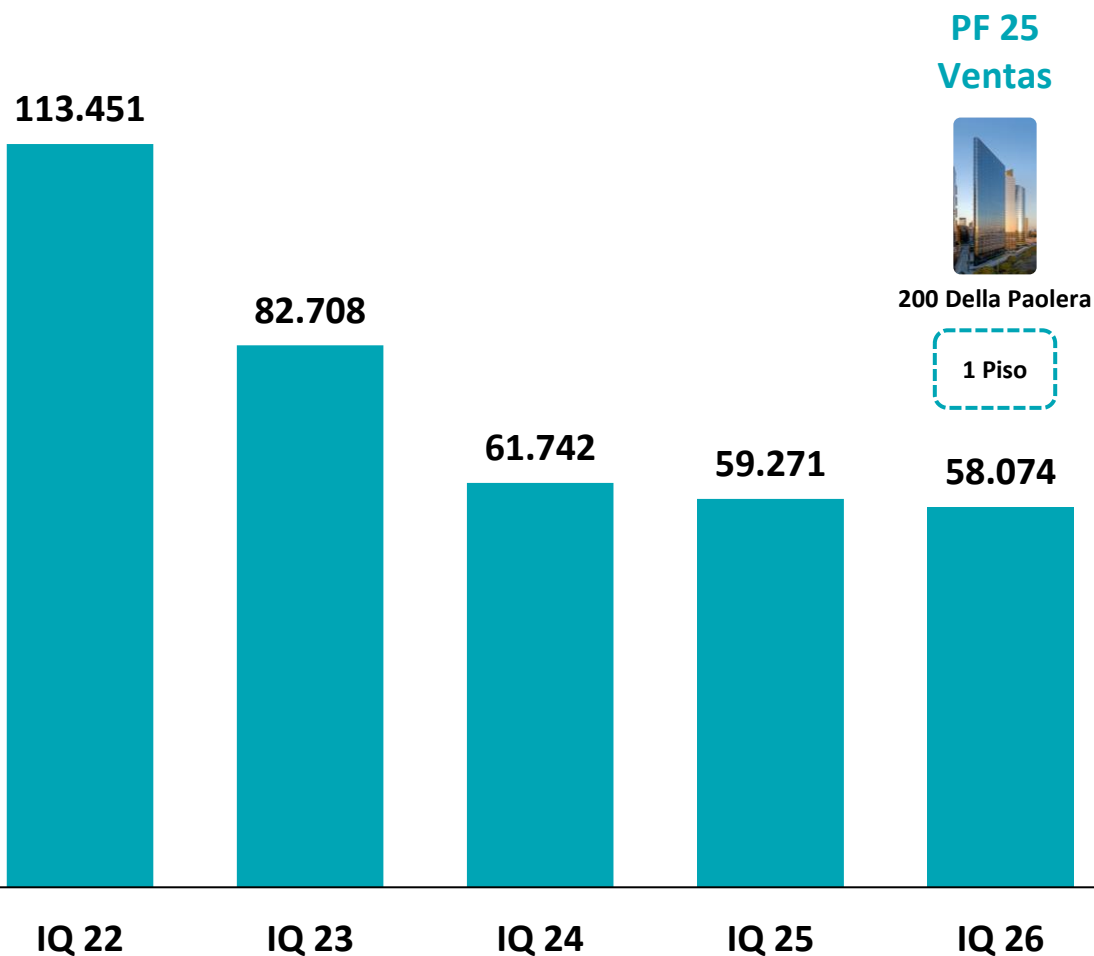
Ventas reales de Locatarios (ARS MM)

Variación i.a trimestral

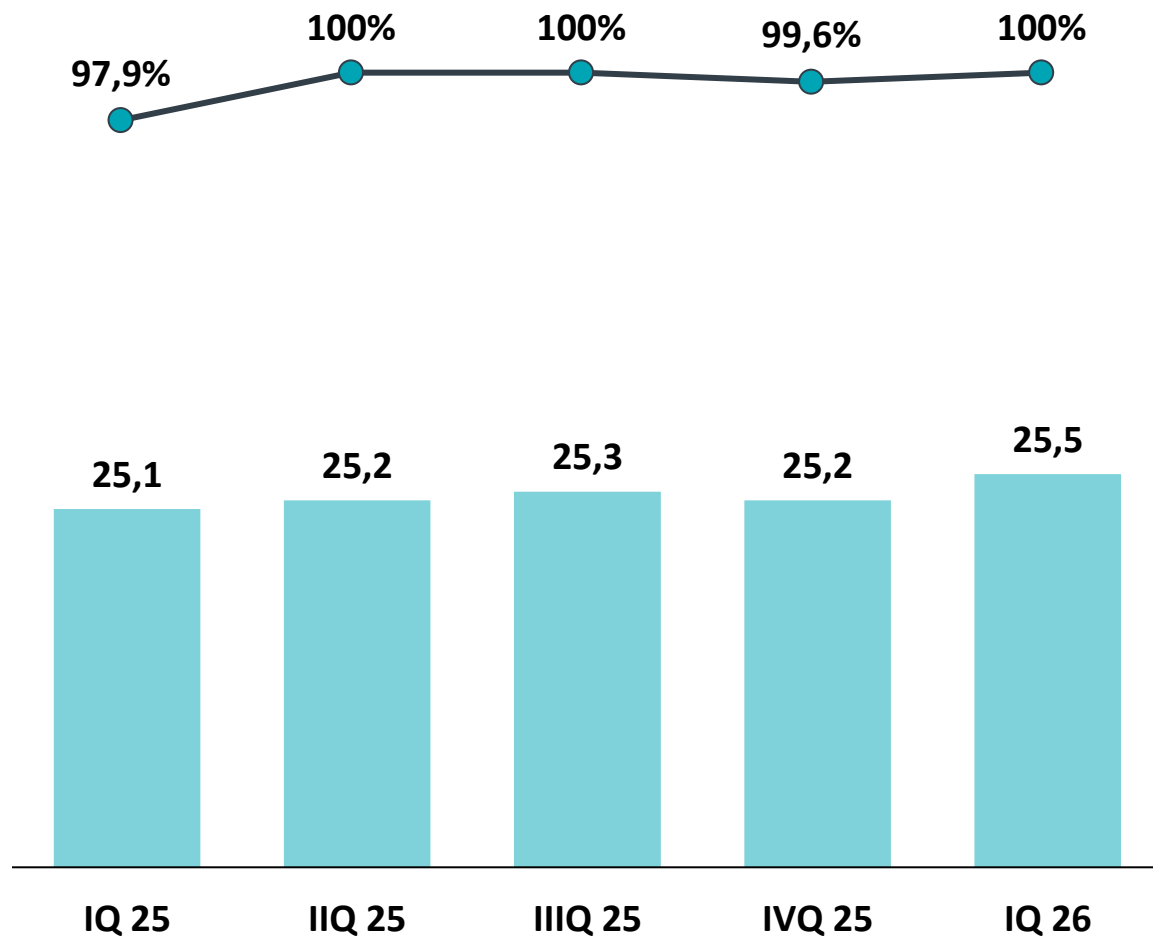


*No incluye Terrazas de Mayo, adquirido en diciembre de 2024 y en proceso de transformación (ocupación 89.7%)

Stock (GLA: Sqm)



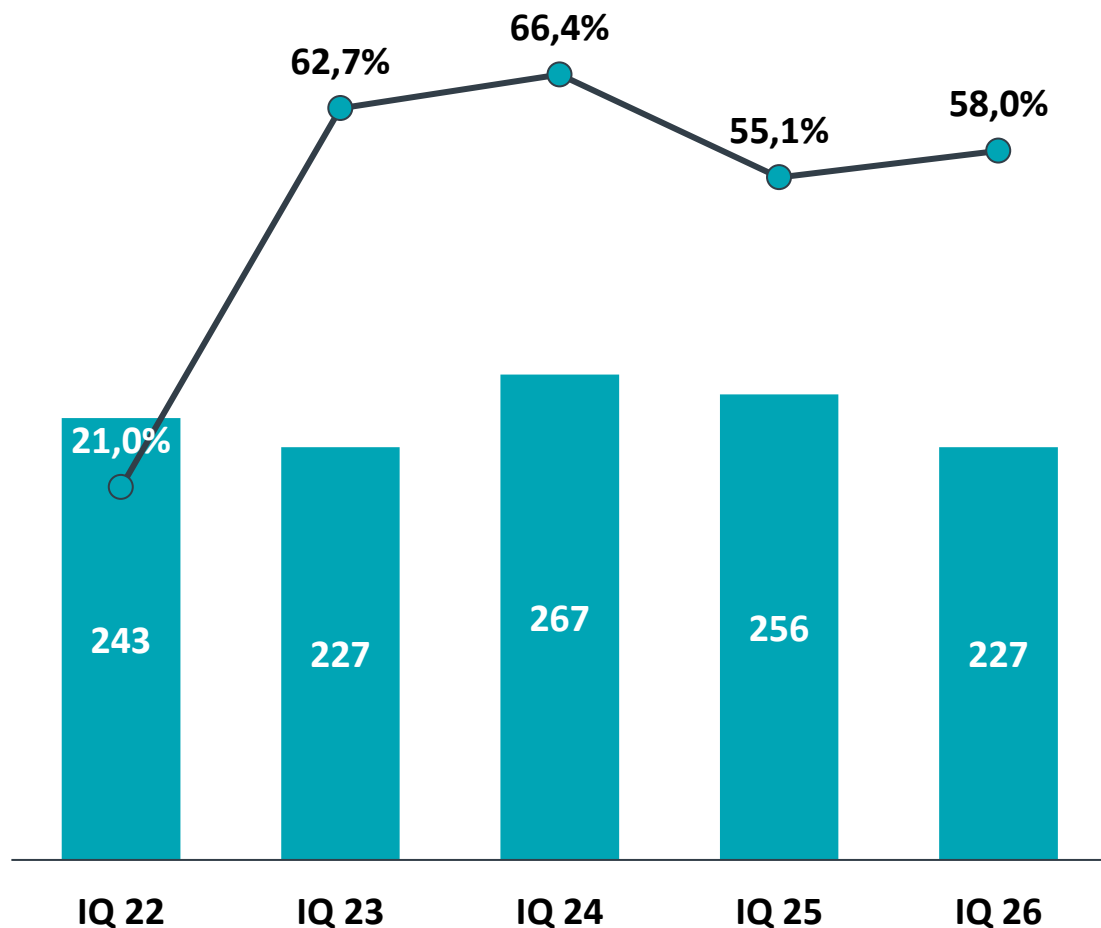
Alquileres (USD/m2/mes) & Ocupación A+ & A*



*No incluye categoría B (Edificio Philips)

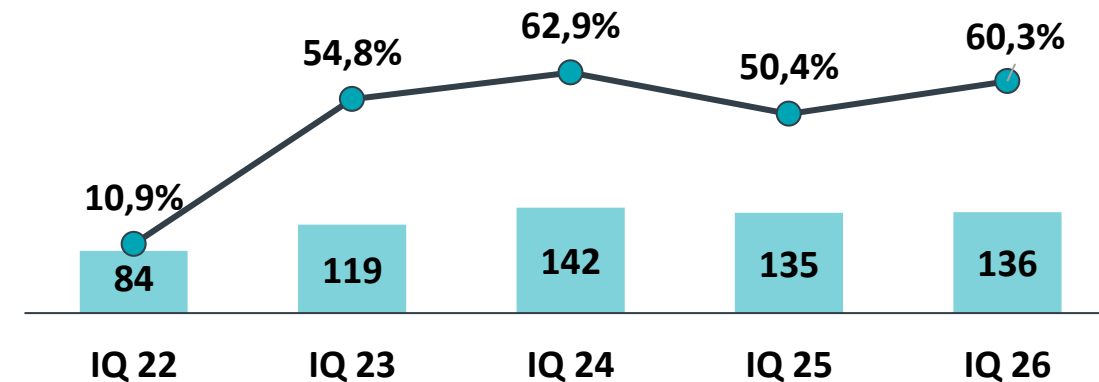
Tarifa promedio del portfolio y Ocupación

(USD/room & %)



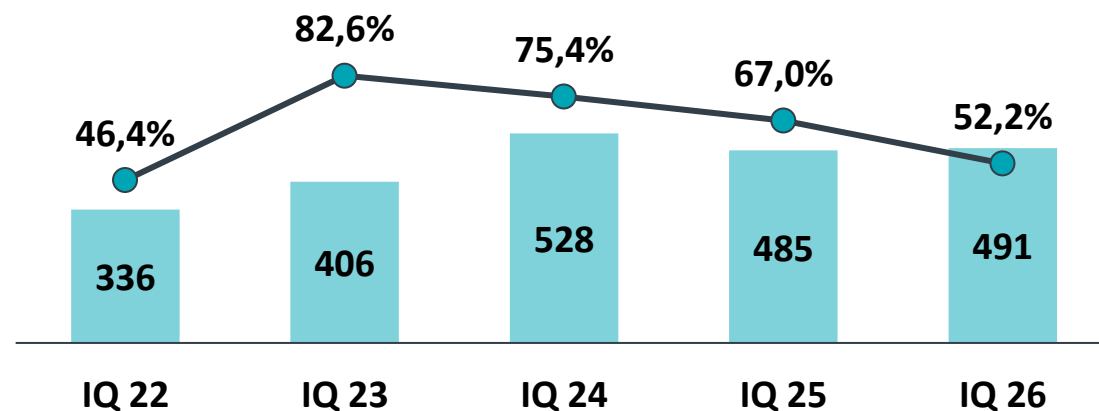
Buenos Aires: Tarifa y Ocupación

(USD/hab. & %)



Llao Llao: Tarifa y Ocupación

(USD/hab. & %)



Adquisición de Nuestro 17° Centro Comercial

“Al Oeste Shopping” (Provincia de Buenos Aires)

32,000 ABL m2

46 Locales

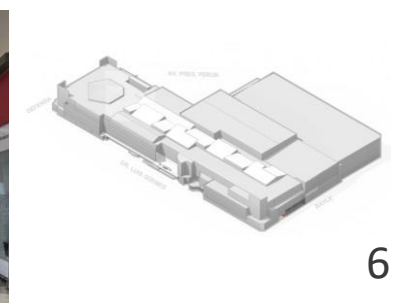
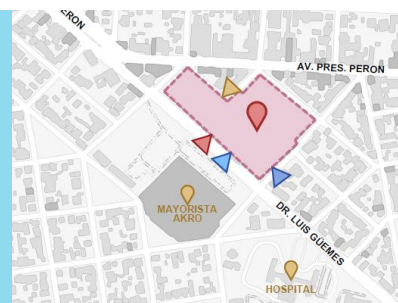
1,075 Cocheras

9 Precio de compra (USD MM)

- 50% Abonado
- 50% En 4 cuotas anuales

Oportunidad de creación de valor a través de su reconversión en outlet y su relanzamiento el próximo año.

USD 7 MM
CAPEX Estimado



Desarrollo del Centro Comercial “Distrito Diagonal”

“Distrito Diagonal” (La Plata)

22.000 ABL m2

USD 42 MM Inversión Estimada

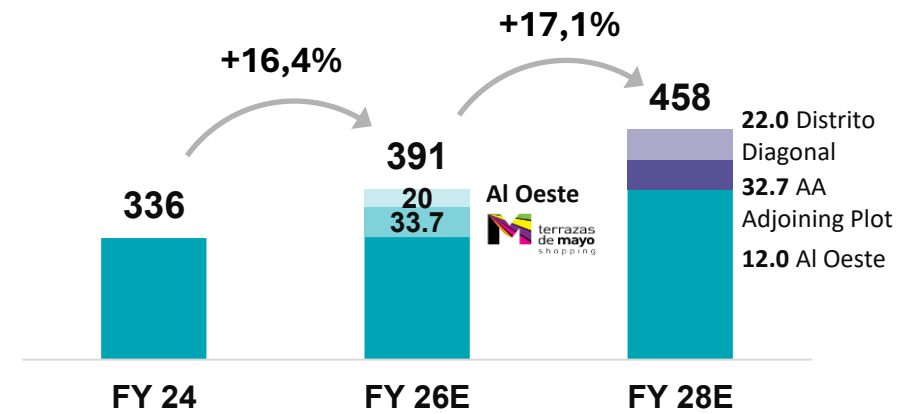
IVT 2027 Apertura Estimada



Primer centro comercial a gran escala en La Plata, una de las ciudades más pobladas de Argentina



Crecimiento del ABL Proyectoado (miles m2)



Adquisición de Inmueble – Oct 2025 (CABA)



Av. Gaona



Av. Nazca



Luis Viale



Terrada



8.856

m2 de Terreno

17.000

m2 Construidos

USD 6,8 MM

Precio de compra

Potencial para
expansion futura

Uruguay - Distrito Calcagno - Permuta



1 lote permutado (oct-25):
USD 9,3 MM

CASA FOA
URUGUAY | 2025
EDICIÓN CARRASCO BOATING

COMPRÁ TU ENTRADA

31/OCT AL 30/NOV | Canelones, Uruguay | martes a domingos de 12 a 20 hs

Primera edición de Casa FOA — reconocida exposición de diseño y arquitectura— en Carrasco Boating (Uruguay).

Ramblas del Plata: el proyecto más ambicioso de IRSA en la Ciudad de BA



870.000
m2 Construibles

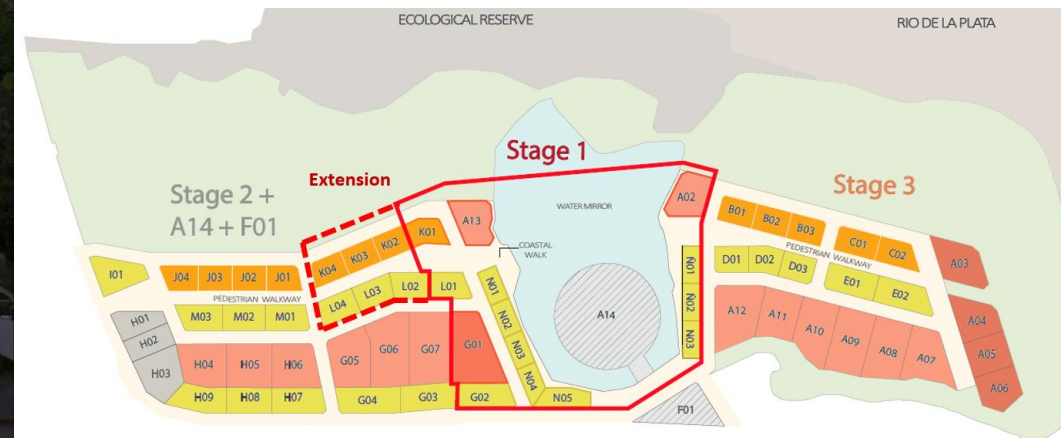
693.000
m2 Vendibles

Potencial
Usos Mixtos



Ubicación premium
Puerto Madero Sur

Progreso de Comercialización



Stage 2
259k
saleable sqm

Stage 1 + Extension
164k
saleable sqm

Stage 3
270k
saleable sqm

SOLD

Ramblas del Plata: obras de construcción de infraestructura en progreso

- Se iniciaron las **obras de infraestructura central**.
- Avances en los **caminos viales y de drenaje pluvial**.
- Plantación del **paisaje nativo**.
- Finalización de la **estructura de la bahía central**.
- Iniciación del **acondicionamiento de la bahía**.



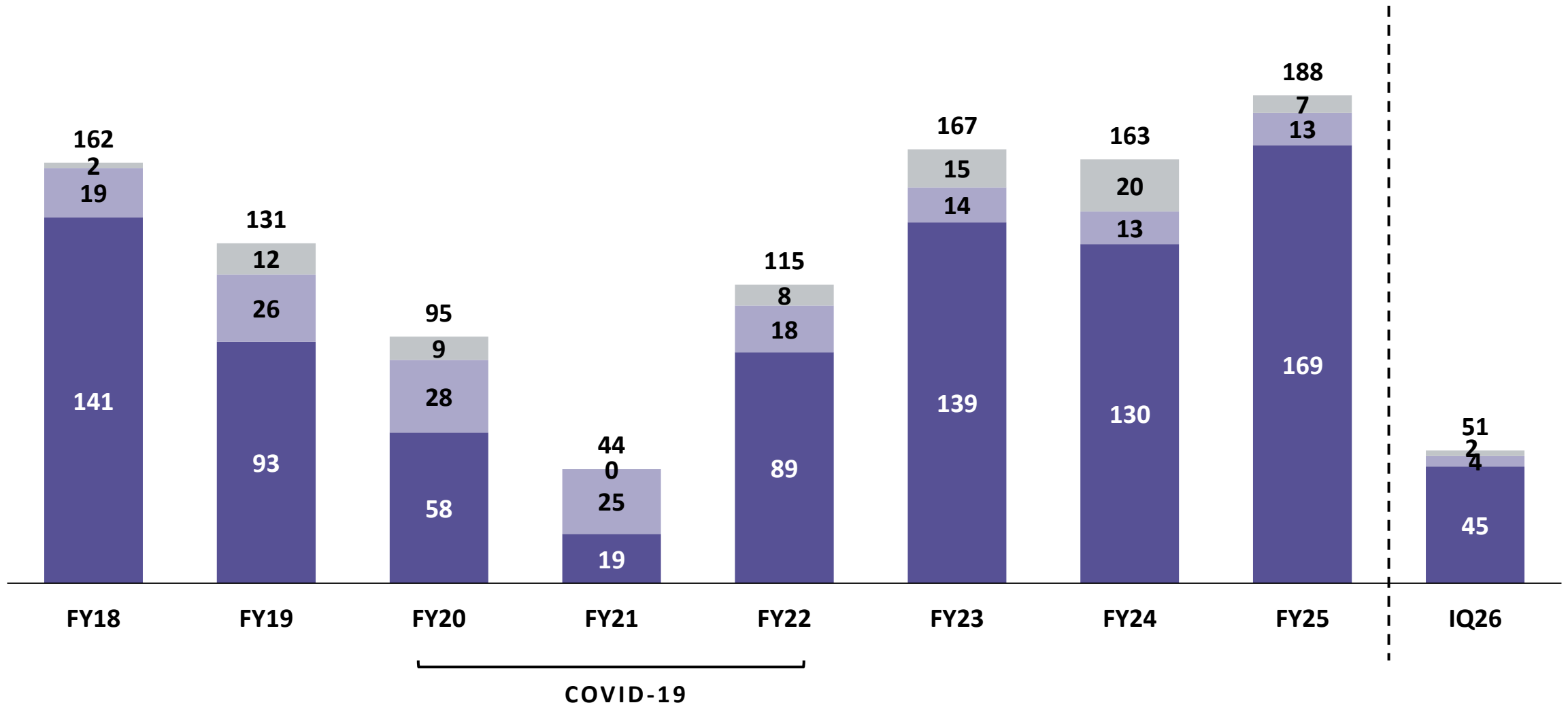


Financial Results



Evolución del EBITDA de Renta por Segmento (En USD millones)

- Centros Comerciales
- Oficinas
- Hoteles

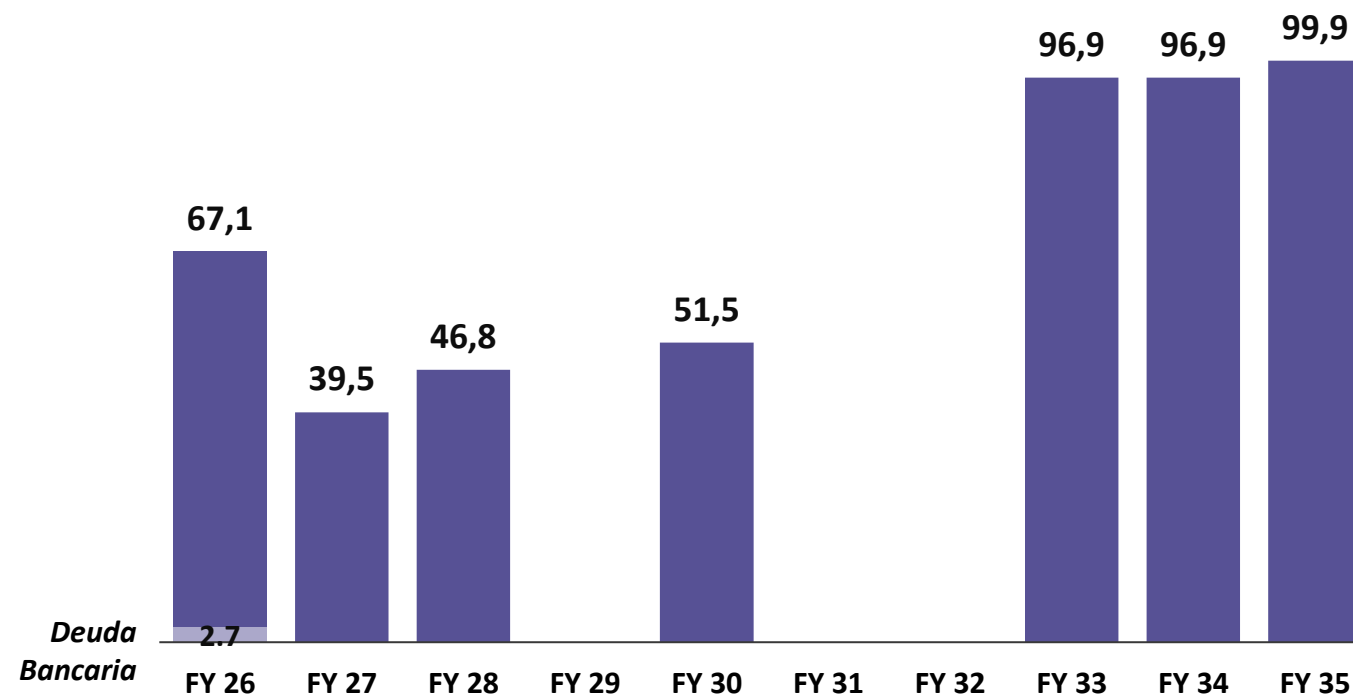


Perfil de Deuda

Deuda Bruta	498,5
Deuda Neta*	308,0
Ratios	
Net Deuda Neta*/ EBITDA Renta	1,6x
LTV	8,9%
Ratio de Cobertura*	11,2x

*Post dividendos

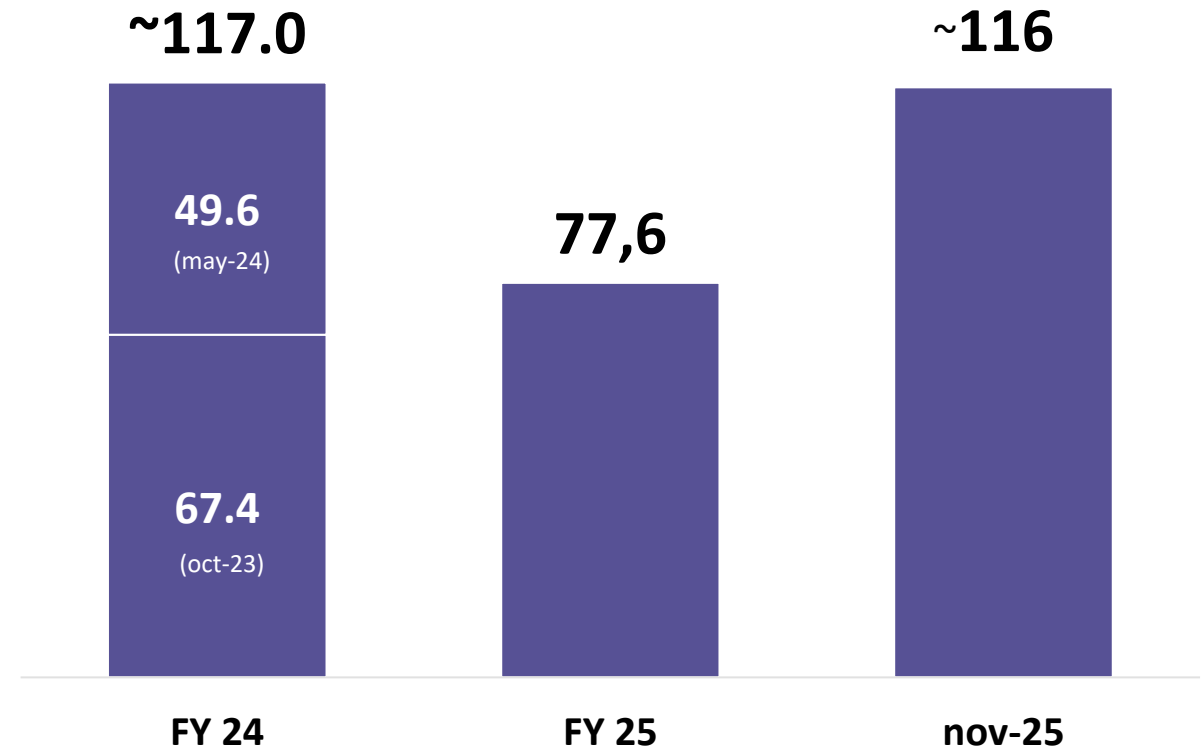
Esquema de Amortización



Dividendo en efectivo aprobado el 30 de octubre de 2025.

	Nov-25 Dividendo en Efectivo
Monto	ARS 173.788 MM
Por acción ordinaria	ARS 224,8411
Por ADR	ARS 2,248.411
Dividend yield	10%
Fecha de Pago*	4 de noviembre, 2025

Evolución de Dividendos (En USD CCL Millones)



*Aún pendientes la fecha de pago y la fecha de registro para los tenedores de ADR



NYSE Symbol: *IRS* | BYMA Symbol: *IRSA*

Información de contacto

Eduardo Elsztain
Chairman & CEO

Matias Gaivironsky
CFO

Santiago Donato
Head of IR & ESG

Corporate Offices

Della Paolera 261 9th floor,
Tel +(54 11) 4323 7400
Fax +(54 11) 4323 7480
C1001ADA – City of Buenos Aires – Argentina

Independent Auditors

PricewaterhouseCoopers Argentina
Tel +(54 11) 4850 0000
Bouchard 557 7^o Floor
C1106ABG – City of Buenos Aires - Argentina



www.irsa.com.ar



ir@irsa.com.ar



(+54) 911 4323-7449



@IRSAIR

Investing in all equities, including natural resources and real estate-related equities, carries risks which should be taken into consideration when making an investment.

This institutional presentation contains statements that constitute forward-looking statements, in that they include statements regarding the intent, belief or current expectations of our directors and officers with respect to our future operating performance. You should be aware that any such forward looking statements are no guarantees of future performance and may involve risks and uncertainties, and that actual results may differ materially and adversely from those set forth in this presentation. We undertake no obligation to release publicly any revisions to such forward-looking statements to reflect later events or circumstances or to reflect the occurrence of unanticipated events.

Additional information concerning factors that could cause actual results to differ materially from those in the forward-looking statements can be found in the companies' Forms 20-F for Fiscal Year 2025 ended June 30, 2025, which are available for you in our websites.